

## INFORMACIÓN SOBRE EL CRÉDITO HIPOTECARIO CONFORME AL ARTICULO 12 DEL REGLAMENTO SOBRE ANALISIS DE SOLVENCIA ECONOMICA E INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR.

### 1.- PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO

El crédito hipotecario es un préstamo de dinero otorgado por el Banco para la adquisición de una propiedad, la compra de un terreno o la construcción de una vivienda, oficina u otros bienes raíces. Este tipo de crédito se caracteriza por estar caucionado con una hipoteca constituida sobre el inmueble adquirido o construido, a favor del Banco que te otorga el financiamiento, lo que sirve como garantía del pago. Generalmente se pacta a mediano o largo plazo, pudiendo extenderse hasta por 30 años, de acuerdo con la política de crédito vigente del Banco.

Sus principales características son:

- **Financiamiento:** Para la compra de propiedades nuevas o usadas, sujeto a evaluación comercial y de riesgo hasta un 89% del precio o valor de tasación, el que sea menor.
- Disponible para fines vivienda y fines generales.
- **Plazo:** Ajuste del plazo del crédito a la cantidad de meses (cuotas) que el cliente desee, dentro de los plazos establecidos (hasta 30 años, solo para crédito destino vivienda).
- Hipoteca específica y/o general (general a solicitud del cliente).
- El cliente podrá ejercer la opción de no pagar un dividendo, si cumple las siguientes condiciones:
  - 1.- Que hayan transcurrido al menos 12 meses desde el primer pago de dividendo.
  - 2.- Esta opción sólo puede ejercerse 1 vez por año calendario, mientras el crédito esté vigente.
  - 3.- La cuota a diferir no puede corresponder a una de las últimas 12 cuotas del crédito.
  - 4.- El cliente debe haber pagado mínimo 3 dividendos mensuales desde la última vez que usó este beneficio.
  - 5.- El cliente no debe estar en mora en ninguna obligación vigente con ScotiabankEl ejercicio de esta opción incrementará el saldo del capital adeudado por la capitalización de los intereses pactados, prima de seguros e impuestos asociados al dividendo diferido. Efectuada esta capitalización, el nuevo saldo de la deuda resultante se deberá prorratar por el número de dividendos que falten por pagar del préstamo, dentro del plazo originalmente pactado, produciéndose un aumento en el monto de los dividendos futuros.
- Periodo de gracia de hasta 6 meses para el pago del primer dividendo. No obstante, los intereses y primas de seguros se devengan desde el inicio de la obligación hasta la fecha de pago de la primera cuota del crédito.
- Tasa de interés Fija y Semi-Variable.
- Puedes complementar renta con un codeudor

### 2.- ETAPAS PARA SU CONTRATACIÓN

- El cliente solicita el crédito hipotecario al ejecutivo del Banco y acompaña los antecedentes necesarios para su evaluación
- El ejecutivo comercial recibe dicha solicitud y realiza la revisión de los antecedentes requeridos para la evaluación.
- La solicitud se somete a evaluación de solvencia económica y aprobación comercial y de riesgo, de acuerdo con las políticas del Banco.
- Con la aprobación del crédito, el cliente firma el set de documentos correspondientes para efectos de iniciar el proceso de tasación, contratación de seguros y estudio de títulos.
- Aprobados los títulos se redacta borrador de escritura y luego de la revisión de las partes, se coordina su firma en Notaría.
- Una vez generada la copia autorizada de la escritura pública por la Notaría se inicia el proceso de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) respectivo.
- Finalizado el proceso de inscripción en el CBR, se procede al desembolso del crédito, pagos respectivos, si proceden y se paga al vendedor el saldo del precio de la compraventa.
- A partir del mes subsiguiente o terminado el período de gracia, el solicitante del crédito comienza a pagar las cuotas mensuales acordadas con el banco, según el plazo y la tasa de interés pactados. Las cuotas incluyen los seguros obligatorios de desgravamen e incendio, así como los seguros opcionales que haya contratado el solicitante del crédito.

## GASTOS OPERACIONALES

- Tasación
- Estudio de títulos
- Confección de Borrador de Escritura
- Impuesto de timbres y estampillas
- Derechos notariales
- Aranceles del Conservador de Bienes Raíces.

## 3.- COSTOS DE LA MOROSIDAD

Si la cuota del crédito no es pagada dentro del plazo establecido para su pago en la documentación del crédito, se devengará desde el día inmediatamente siguiente un interés penal igual a la tasa de interés máxima convencional fijada por la autoridad a la fecha de suscripción de dicha documentación, salvo que la tasa máxima que rija durante la mora o retardo sea superior, en cuyo caso se cobrará esta última.

De conformidad a la Ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, si el cliente no efectúa el pago de sus obligaciones con Scotiabank, la cobranza extrajudicial podrá ser encargada a empresas externas, cuyos costos serán de cargo del deudor.

Estas empresas podrán realizar gestiones de cobranza a través de llamadas telefónicas, cartas, mensajes de texto, correos electrónicos, visitas u otros medios, únicamente en días hábiles, de lunes a sábado, entre las 08:00 y las 20:00 horas.

La gestión realizada mediante contacto telefónico o visita solo podrá efectuarse 1 vez por semana y aquellas realizadas por otros medios, como correo, mensajes de texto, correos electrónicos o aplicaciones de mensajería instantánea, se podrán realizar hasta 2 veces por semana, con al menos dos días de separación entre una y otra.

Los pagos atrasados efectuados durante la etapa prejudicial estarán afectos a los siguientes gastos de cobranza extrajudicial, aplicados sobre el monto de la deuda vencida, una vez transcurridos 20 días de atraso:

Monto deuda vencida	Porcentaje
Hasta 10 UF	9%
Mayor de 10 UF y hasta 50 UF	6%
Mayor de 50 UF	3%

En caso de iniciarse una cobranza judicial, lo que ocurre desde la notificación de la demanda al deudor, los gastos judiciales serán también de cargo del deudor.

## 4.- RECOMENDACIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

- Recuerde mantener saldo en su cuenta para el cobro de las cuotas del crédito.
- Mantenerse al día con el pago de las cuotas para evitar pago de mayores intereses.
- Recuerde revisar que se haya efectuado el pago de la cuota a su cuenta.
- En la contratación a través de sitio web empresas:
  - Compruebe siempre que el sitio web al que estás accediendo sea legítimo:
    - ✓ Revise que el sitio tenga un candado de seguridad en la barra de direcciones.
    - ✓ Verifique que el sitio web inicie con https://
    - ✓ Asegúrese de que la URL esté bien escrita.
- Se recomienda siempre utilizar contraseñas robustas. Deben crearse con la mayor cantidad de caracteres posibles (según lo permita la plataforma que se esté utilizando) e incluir letras mayúsculas, letras minúsculas, números y símbolos especiales.
- No recicle contraseñas.

- No utilice la misma contraseña para todos los portales. Es importante que cada contraseña que utilice sea distinta; así si una de ellas es vulnerada por atacantes, las otras cuentas y perfiles no estarán en peligro.
- Evite acceder al sitio privado del Banco desde equipos que no conoce, no acceda desde redes Wifi que no sean seguras.
- Para dispositivos móviles active diversas opciones de desbloqueo, un patrón alfanumérico y acceso biométrico (huella dactilar o reconocimiento facial).
- No permita que el navegador recuerde tus claves.
- Permita las actualizaciones de seguridad en sus dispositivos, tanto de computadores como celulares o tablets, y manténelos protegidos permanentemente con un antivirus.
- Configure tus redes sociales en modo privado, para que solamente las personas que conoce tengan acceso a su información.
- No compartas tus claves ni códigos con nadie
- Puedes consultar más medidas de seguridad en [www.scotiabankchile.cl/Personas/prevencion-de-fraude-bancario](http://www.scotiabankchile.cl/Personas/prevencion-de-fraude-bancario)

## **5.- PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVO EL DERECHO AL PREPAGO, CONFORME A LA LEY N° 19.496**

El deudor podrá realizar el pago anticipado de un monto parcial o del total de la deuda, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Tratándose de prepagos parciales, éste no podrá ser inferior al 10% del capital adeudado, salvo consentimiento del Banco.
- Deberá pagar la totalidad de los intereses devengados a la fecha del prepago.
- Deberá pagar al Banco una comisión de prepago, la que será equivalente a un mes de intereses pactados en el caso de operaciones no reajustables (nominales), y a un mes y medio de intereses pactados para operaciones reajustables, calculados sobre el capital que se prepaga, cualquiera sea el capital originalmente adeudado.

El deudor puede solicitarlo en cualquiera de las sucursales del Banco o a través de su ejecutivo de cuentas o llamando al 600 600 1100.

Para clientes persona jurídica con ventas anuales superiores a UF 25.000, que realicen el prepago total o parcial de una operación de crédito cuyo monto original haya excedido el equivalente a UF 5.000, el Banco está facultado para cobrar el total de los intereses pactados hasta el vencimiento del crédito, conforme a lo estipulado en el pagaré.

## **6.- PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVO EL DERECHO A LA PORTABILIDAD FINANCIERA, CONFORME A LA LEY N° 21.236**

La Portabilidad Financiera permite a las personas, micro y pequeñas empresas trasladar uno o más productos financieros de una institución financiera a otra que les ofrezca mejores condiciones, disminuyendo los tiempos y costos asociados al proceso. A través de este mecanismo, el cliente puede contratar nuevos productos financieros con un proveedor distinto y, simultáneamente poner término a uno o más productos financieros mantenidos con el proveedor inicial.

Pasos para acceder a la portabilidad y portar tus productos desde tu actual institución bancaria a Scotiabank Chile:

- 1.- Ingresa a [scotiabankchile.cl](http://scotiabankchile.cl) y haz click en el botón "Pórtate Aquí".
- 2.- Completa el formulario de portabilidad. Ten a mano tu cédula de identidad.
- 3.- Selecciona el o los productos que desea portar a Scotiabank Chile y que vas a cerrar con tu anterior institución.
- 4.- Recibirás una confirmación de la solicitud a tu correo electrónico y un ejecutivo te contactará
- 5.- Realizada la aprobación por parte de Scotiabank, de acuerdo con sus políticas de crédito, tendrás una oferta de portabilidad.
- 6.- La aceptación de esta oferta de portabilidad, permitirá la contratación de los nuevos productos en Scotiabank y el cierre de éstos en la institución de origen.

El proceso se inicia con una Solicitud de Portabilidad en la institución a la que te quieres cambiar y continúa con una Oferta de Portabilidad por parte de la nueva institución, la que si aceptas, permite contratar los nuevos productos y

proceder al cierre de estos en la institución de origen. Las instituciones financieras no están obligadas a realizar una Oferta de Portabilidad. Pueden aceptar o rechazar una Solicitud de Portabilidad, de acuerdo a sus políticas de crédito vigentes.

Más información en <https://www.scotiabankchile.cl/portabilidad-financiera>

#### **7.- PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVO EL DERECHO A LA OPORTUNA LIBERACIÓN DE LAS GARANTÍAS, CONFORME A LA LEY N° 19.496**

Una vez extinguida totalmente la deuda caucionada con una garantía específica, sea hipoteca o prenda, el Banco deberá, dentro del plazo de 45 días corridos contados desde dicha extinción, otorgar la escritura pública de alzamiento e ingresarla para su inscripción en el registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces o en el Registro de Prenda sin Desplazamiento del Servicio de Registro Civil, según corresponda. El Banco asumirá todos los costos asociados a esta gestión (redacción de escritura de alzamiento, gastos notariales y de inscripción).

Tratándose de créditos caucionados con hipoteca o prenda con cláusula de garantía generales, una vez pagadas íntegramente todas las deudas garantizadas, ya sea en calidad de deudor principal, avalista, fiador o codeudor solidario, el Banco informará por escrito al deudor dicha circunstancia dentro de un plazo de 20 días corridos, mediante cualquier medio físico o tecnológico idóneo.

Recibida esta comunicación, el deudor podrá solicitar, por cualquier medio idóneo, el otorgamiento de la escritura pública de alzamiento y su ingreso para inscripción en el Conservador de Bienes Raíces o en el Registro de Prenda sin Desplazamiento del Servicio de Registro Civil, según corresponda. Estas gestiones serán de cargo del Banco, quien deberá realizarlas dentro de un plazo máximo de 10 días corridos contados desde la solicitud.

Si el cliente solicita el alzamiento, debe completar y entregar el formulario correspondiente a través de su Ejecutivo de Cuenta o en cualquier sucursal del Banco. Posteriormente, el Banco procederá a realizar una evaluación comercial destinada a verificar que no existan nuevos créditos u otras operaciones vigentes que se encuentren garantizadas por la hipoteca o prenda cuyo alzamiento se solicita.

Finalmente, el Banco deberá informar por escrito al cliente sobre la inscripción del alzamiento en el registro correspondiente, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que dicho alzamiento haya sido practicado, a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio o correo electrónico registrado por el deudor en el Banco.